

N.R.G. 18584 /2019

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE V CIVILE

Il Giudice, in persona della dott. ssa Fabiana Corbo , ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento civile di I grado iscritto al n. 18584 /2019 del Ruolo Generale degli Affari Civili,

TRA

G\*\*\*\*a V\*\*\*\*o , A\*\*\*\*e G\*\*\*\*o elettivamente domiciliati in Roma, Via  
V\*\*\*\*e F\*\*\*\*o n. 22, presso lo studio dell'Avv. N\*\*\*\*d S\*\*\*\*o

APPELLANTI

contro

CONDOMINIO DI VIALE B\*\*\*\*I N. 81 IN ROMA , in persona del legale  
rappresentante p.t., M\*\*\*\*A L\*\*\*\*R , elettivamente domiciliato in Roma, in Via Gavorrano n.  
12 , presso lo studio dell'Avv. C\*\*\*\*a C\*\*\*\*o

APPELLATO

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con decreto ingiuntivo n. 56886/2015, il Giudice di Pace di Roma ingiungeva agli epigrafati appellanti il pagamento, in favore del Condominio di Viale B\*\*\*\*I n. 81 in Roma, della somma di euro 2.099,34 (comprensiva di euro 742,00 , quale somma residua dovuta a preventivo per spese di gestione 2014 -2015 , ed euro 1.357,34 per spese legali approvate con delibera assembleare del 12.03.2009) a titolo di oneri condominiali, oltre interessi e spese legali.

Con atto di citazione ritualmente notificato, G\*\*\*\*a V\*\*\*\*o e A\*\*\*\*e G\*\*\*\*o proponevano opposizione avverso il suddetto decreto ingiuntivo chiedendo la revoca dello stesso. In particolare, gli opposenti deducevano :

Sentenza n. 9054/2022 pubbl. il 09/06/2022

RG n. 18584/2019

Repert. n. 11375/2022 del 09/06/2022

- lavvenuto parziale pagamento della somma di euro 742,00 , ossia di euro 692,00, documentato da bonifico , offrendo banco iudicis la somma mancante residua , pari ad euro 50,00;

- lavvenuto pagamento della somma di euro 1.357,34 , documentato dalla ricevuta rilasciata dalla ex amministratrice per euro 1.650,00 a copertura dei debiti maturati fino al 19.04.2011. Si costituiva in giudizio il Condominio di Viale B\*\*\*\*I n. 81 in Roma, chiedendo il rigetto delle domande formulate dagli oppositori in quanto ritenute infondate in fatto e in diritto. Con sentenza n. 1955/2019, il Giudice di Pace di Roma riconosceva il pagamento della somma di euro 692,00 da parte degli oppositori e revocava il decreto opposto, condannando G\*\*\*\*a e A\*\*\*\*e a corrispondere al Condominio la residua somma di euro 1.407,34 nonché le spese del procedimento monitorio; compensava per la metà le spese di lite , liquida ndole in euro 1.205,00 ,e condannava gli oppositori a rifondere al Condo minio opposto la restante metà.

Con atto di citazione ritualmente notificato a Condominio, G\*\*\*\*a e A\*\*\*\*e proponevano appello avverso la suddetta sentenza, chiedendo la revoca del decreto ingiuntivo opposto rigettando però le richieste di pagamento avanzate dal condominio ferma l'offerta banco iudicis della residua somma di euro 50,00 dichiarata dovuta dagli appellanti .

Gli appellanti deducevano in particolare:

- la violazione degli art. 1199 e 2735 c.c. poiché il giudice di prime cure avrebbe erroneamente ritenuto che il doc. 5 prodotto dagli oppositori non costituisca quietanza di pagamento;
- la violazione dei principi sulla soccombenza in quanto il Giudice di Pace avrebbe dovuto compensare integralmente le spese del giudizio di opposizione.

Si costituiva l'appellato chiedendo il rigetto dell'appello ritenendolo infondato in fatto e in diritto.

La causa, istruita in via meramente documentale, dal giudice era trattenuta in decisione all'udienza del 18.02.2021, con termine alle parti per il deposito delle memorie conclusive. Tanto premesso, l'appello non può essere accolto.

Con il primo motivo gli appellanti lamentano l'errata qualificazione del doc. 5 del fascicolo monitorio operata dal giudice di primo grado quale avviso di pagamento anziché come quietanza di pagamento con conseguente ingiusta condanna degli oppositori al pagamento della quota di euro 1.407,34.

Sentenza n. 9054/2022 pubbl. il 09/06/2022

RG n. 18584/2019

Repert. n. 11375/2022 del 09/06/2022

Occorre ricordare che la quietanza si sostanzia in un atto unilaterale recettizio avente ad oggetto il riconoscimento dell'avvenuto pagamento di una determinata somma per un determinato titolo, assimilabile alla confessione stragiudiziale. Dall'art. 1199 c.c. si evince la sua natura non obbligatoria in quanto è il creditore, su richiesta e a spese del debitore, a rilasciarla e a farne annotazione sul titolo se questa non viene rilasciata.

Per la quietanza non è richiesta una forma rigorosa, tuttavia, ne sono elementi imprescindibili: l'indicazione delle parti coinvolte, l'importo pagato, la causale, la data e la firma del creditore.

Ciò premesso, deve ritenersi corretta la qualificazione - effettuata dal giudice di prime cure - del doc. 5 (fasc. monitorio) quale avviso di pagamento (che pur poteva ritenersi predisposto per valere, successivamente al pagamento, come anche ricevuta) in virtù della mancanza di un elemento fondamentale della quietanza, ossia la data e la firma del creditore. Non solo; in tale atto mancano gli estremi dell'assegno bancario o, in caso di diversa modalità di pagamento, l'indicazione di quella in concreto eseguita. Per vincere ogni dubbio, gli oppositori avrebbero potuto produrre (nel giudizio di opposizione) copia degli assegni e/o bonifici bancari attestanti l'effettivo pagamento dell'importo in questione. In assenza di tale documentazione deve, pertanto, confermarsi la correttezza della valutazione operata in primo grado con conseguente decadenza della somma chiesta dal Condominio.

Peraltro, e tale considerazione deve ritenersi in ogni caso dirimente ed assorbente, tale somma si riferisce a oneri determinati in base ai bilanci approvati in sede assembleare con delibere mai impugnate che costituiscono titolo di credito idoneo alla riscossione dei relativi oneri. Infatti, è principio consolidato quello secondo cui nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali non possono essere fatte valere questioni attinenti all'annullabilità della delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione essendo tale delibera titolo sufficiente a legittimare la concessione del decreto ingiuntivo avverso il quale il condomino dovrà necessariamente agire mediante giudizio impugnatorio ai sensi dell'art. 1137 c.c. (Cass. n. 22573/2016).

Nel caso di specie, le delibere del 28.05.2012 e del 18.01.2016 relative agli importi contestati non sono state mai impugnate da parte degli odierni appellanti (né risulta siano state annullate o sospese) e, di conseguenza, devono ritenersi obbligatorie e vincolanti per tutti i condomini. In virtù di tali considerazioni, va rigettato anche il secondo motivo di doglianza, non sussistendo ragione alcuna per disporre una compensazione integrale delle spese di lite di primo grado così come richiesto dagli appellanti, ritenendo questo Giudice corretta la ripartizione delle spese contenuta nella sentenza impugnata.

Sentenza n. 9054/2022 pubbl. il 09/06/2022

RG n. 18584/2019

Repert. n. 11375/2022 del 09/06/2022

Per tali ragioni, va confermata la sentenza di primo grado anche in ordine alla regolamentazione delle spese .

Le spese della presente fase seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel giudizio in epigrafe indicato, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- rigetta l'appello;
- condanna gli appellanti a rimborsare all'appellato le spese di lite che si liquidano in euro 2.400,00 per compensi, oltre rimborso forfettario al 15% per spese generali ed IVA e CPA come per legge.

Roma, 8 .06.2022

Il giudice

Dott.ssa Fabiana Corbo

Sentenza n. 9054/2022 pubbl. il 09/06/2022

RG n. 18584/2019

Repert. n. 11375/2022 del 09/06/2022